

DRANCY, le 11 Mars 2009

M. le Président de l' O.P.H. DRANCY

M. le Député-maire de DRANCY

Mme la Sénatrice

M. le Préfet

Madame, Monsieur,

L'année 2008 a été, pour les locataires de l'O.P.H. DRANCY, l'année des « évolutions de loyers en masse » à la hausse.

En effet, des augmentations de loyers sont intervenues au 1^{er} Janvier ET au 1^{er} Juillet à des taux largement supérieurs aux préconisations préfectorales.

Malgré un début peu prometteur puisqu'une nouvelle hausse des loyers est intervenue au 1^{er} Janvier, pouvons-nous espérer que l'année 2009 sera celle de la baisse des loyers ?

En 2007, déjà, l'augmentation au 1^{er} Janvier 2008 était motivée par le « besoin d'équilibre de l'Office confronté à une hausse de ses charges ... » elle s'élevait à 2 % pour les logements, 3 % pour les places de stationnement et 3,5 % pour « les parkings ayant connu un programme de rénovation (vidéosurveillance) » (Cf. relevés de décisions des Conseil d'Administration {C.A.} des 19 Octobre et 23 Novembre 2007) alors que le dit programme ne devait pas engendrer d'augmentation !!!

Quant à l'augmentation au 1^{er} Juillet 2008 elle était due, exclusivement, à l'évolution du Livret A et s'élevait à 1,9 % (Cf. relevés de décisions des C.A. des 7 Avril et 29 Mai 2008). Dans le « Vivre Ensemble », distribué par l'Office aux locataires, de Juillet / Août 2008 il est précisé que « Applicable dès le 1^{er} Juillet, cette progression a été limitée à 1,9 % ... compensant tout juste l'évolution annuelle de notre encours d'emprunt. Depuis 2001, l'évolution des loyers de notre O.P.H. ne dépasse pas celle du coût de la vie ... » sans faire référence aux préconisations préfectorales largement inférieures.

Fin 2008 (Cf. relevés de décisions des C.A. des 24 Octobre et 21 Novembre) les bases de l'évolution des loyers à 2,9 % sont :

- « ... L'augmentation considérable des coûts des matières premières ... ;
- ... L'évolution des indices sur lesquels sont indexés les prix des principaux marchés d'entretien de l'Office ... ;
- ... Enfin, par deux fois, le taux du Livret A est revalorisé de 0,5 % ce qui impacte les emprunts à venir mais également ceux déjà conclus ... »

POUR SA PART, LA C.N.L. A TOUJOURS VOTE CONTRE CES AUGMENTATIONS

Il s'avère que le Livret A a eu des fluctuations positives ET négatives moins conséquentes que les augmentations des loyers. De plus, au 1^{er} Février 2009 son taux de rémunération a subit une forte baisse, qui suivant toute logique, devrait avoir l'impact inverse de ses augmentations sur la revalorisation des emprunts.

Pour rappel : jusqu'en Janvier 2008 le taux du Livret A était de 3 %. Au 1^{er} Février 2008 il est porté à 3,5 % puis à 4 % au 1^{er} Août 2008. Par contre, au 1^{er} Février 2009 il subit 2,5 % de diminution.

Si l'augmentation a été à hauteur de 1 % en 2008, la diminution, elle, a été de 2,5 %, soit un total de - 1,5 %, dès le début 2009. Alors que les loyers des logements ont progressé de 3,9 % pour 2008 et de 2,9 % pour 2009, soit un total de + 6,8 %.

Il est à noter que certains bailleurs, vu les augmentations appliquées en 2008, ont fait le choix de ne pas augmenter les loyers au 1^{er} Janvier 2009 prenant en compte les difficultés des familles et la baisse annoncée du taux de rémunération du Livret A.

Pour ce qui concerne le coût des matières premières, il est réputé en baisse si l'on en croit les discours ambiants adressés aux ménages.

Aussi,

- Considérant les augmentations des loyers pour l'année 2008 et le début 2009, à hauteur de 6,8 % ;
- Considérant les augmentations des places de stationnements diverses (3 % et 3,5 %) ;
- Considérant les augmentations du taux de rémunération du Livret A, suivies d'une forte baisse, soit une perte de 1,5 % ;
- Considérant la baisse effective des coûts des matières premières.

LA C.N.L. EXIGE QUE CES VARIABLES SOIENT RAPIDEMENT CONSIDEREES POUR UNE « EVOLUTION DES LOYERS » A LA BAISSSE

Dans l'attente de votre réponse que nous espérons rapide et favorable,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Gilles ROMON

Président



Copies : Fédération 93 C.N.L.
C.N.L. Nationale